

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**英皇集團（國際）有限公司\***  
**Emperor International Holdings Limited**

（於百慕達註冊成立之有限公司）  
（股份代號：163）



**英皇文化產業集團有限公司**  
**Emperor Culture Group Limited**

（於百慕達註冊成立之有限公司）  
（股份代號：491）

### 持續關連交易

英皇國際及英皇文化產業之董事會宣佈，於 2017 年 8 月 24 日，泰美（作為業主）與冠頌（作為租戶）就該物業之租賃訂立租賃協議。

根據上市規則第 14A 章，冠頌為英皇國際之關連人士，而泰美為英皇文化產業之關連人士；因此，租賃協議構成為英皇國際及英皇文化產業之一項持續關連交易。

由於參考英皇國際及英皇文化產業之年度上限總額計算之適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1% 但低於 5%，根據上市規則第 14A 章，租賃協議須遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟可獲豁免徵求英皇國際及英皇文化產業各自股東之批准。

由於租賃協議之年期超過 3 年，根據上市規則第 14A.52 條，英皇國際及英皇文化產業已共同委聘北京證券為獨立財務顧問，以出具獨立意見，確認英皇國際及英皇文化產業訂立年期超過 3 年之租賃協議乃符合業內的一般商業慣例。

英皇國際及英皇文化產業之董事會宣佈，於 2017 年 8 月 24 日，泰美（作為業主）與冠頌（作為租戶）就該物業之租賃訂立租賃協議。

## 於 2017 年 8 月 24 日訂立之租賃協議

### 訂約方

業主： 泰美

租戶： 冠頌

### 該物業

該物業位於香港新界屯門屯利街 2 號新都大廈 2 樓（第 3 層）301 及 302 號舖（稱影院區域）與 305B 及 305C 號舖，總樓面面積約為 17,069 平方尺。

### 經營及用途

該物業將用於影院營運及相關業務，包括銷售餐飲及相關產品（如書籍、音樂、工藝品、紀念品及印刷品）。

### 租期

租賃協議自 2017 年 9 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日止（包括首尾兩日）為期 6 年。該業主已向該租戶授出續租該物業之權利（「續租權」）。該租戶行使續租權後，該業主須向該租戶續租該物業 6 年。於此情況下，該業主與該租戶就租賃協議的承諾期間將延續至 2029 年 8 月 31 日為止。英皇文化產業及/或英皇國際（如需要）將於續租權獲行使時進一步刊發公告。

### 免租期

- (i) 2017 年 9 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日；
- (ii) 2018 年 9 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日；及
- (iii) 2019 年 9 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日（包括首尾兩日）

### 租金

根據租賃協議，該租戶須向該業主支付以下款項：

每月基本租金或提成租金之較高者，兩種租金都包括地租及物業稅但不包括差餉、管理費、冷氣費及一切其他開支（「租金」）：

### 每月基本租金

租賃期限：	每月租金（港元）
2017年9月1日至2023年8月31日	600,000

每月實際租金（港元）
550,000

續租權期間（假設獲行使）	每月租金／每月實際租金 （港元）
2023年9月1日至2029年8月31日	不多於660,000

### 提成租金

#### 租賃期間

相等於在相關曆月，該租戶於該物業營運之影院總票房收入之20%。

#### 續租權期間（假設獲行使）

相等於在相關曆月，該租戶於該物業營運之影院總票房收入之25%。

### 按金

根據租賃協議，該租戶須向該業主支付可退還之按金約港幣2,058,787.50元，相等於3個月之租金、管理費、冷氣費及差餉。

### 年度上限

租賃協議項下之英皇國際年度上限及英皇文化產業年度上限乃經考慮(i)租期自2017年9月1日起至2023年8月31日止（包括首尾兩日）為期6年及(適用於英皇國際年度上限之用) 假設續租權獲行使而令租期延長多6年至2029年8月31日；(ii)影院於2018年3月1日開始營業及假設提成租金高於基本租金；(iii)參考市場得出之估計入座率及影院規模；及(iv)香港電影門票之市場價格而計算。

## 英皇國際年度上限

截至2018年3月31日至2030年3月31日止各年度，租賃協議項下之英皇國際年度上限如下：

截至 3 月 31 日止年度	年度上限 (千港元)
2018 年 (自 2017 年 9 月 1 日起)	4,230
2019 年	7,670
2020 年	8,950
2021 年	8,540
2022 年	8,570
2023 年	8,550
2024 年 (至 2023 年 8 月 31 日)	3,620

### *假設續租權獲行使*

2024 年 (自 2023 年 9 月 1 日起)	6,680
2025 年	11,470
2026 年	11,500
2027 年	11,540
2028 年	11,580
2029 年	11,620
2030 年 (至 2029 年 8 月 31 日)	4,860

## 英皇文化產業年度上限

截至2018年6月30日至2024年6月30日止各年度，租賃協議項下之英皇文化產業年度上限如下：

截至 6 月 30 日止年度	年度上限 (千港元)
2018 年 (自 2017 年 9 月 1 日起)	6,040
2019 年	7,930
2020 年	9,000
2021 年	8,550
2022 年	8,560
2023 年	8,590
2024 年 (至 2023 年 8 月 31 日)	1,460

如該租戶行使為期 6 年之續租權，英皇文化產業將進一步刊發公告，列明由 2023 年 9 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日及截至 2025 年 6 月 30 日至 2030 年 6 月 30 日止各年度之英皇文化產業年度上限。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

英皇國際為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。泰美主要從事物業投資。該物業乃泰美於香港持有之投資物業，以賺取租金收入。

英皇文化產業為一家投資控股公司，而其附屬公司主要從事娛樂、媒體及文化發展業務（尤其在大中華地區），其業務包括(i)影院發展及運營；(ii)電影、電視節目及其他媒體相關項目之投資及製作；(iii)各類文化活動之投資；及(iv)證券投資。冠頌主要為英皇文化產業及其附屬公司提供集團租賃代理服務。

租賃協議之條款乃經公平磋商，而租金乃經參考及考慮到(i)臨近地段類似物業及業務性質的當前市場租金；(ii)該物業位置；及(iii)預期未來通脹率而釐定。

英皇國際與英皇文化產業之董事（包括彼等各自之獨立非執行董事）認為租賃協議之條款屬公平合理且該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款進行，並符合英皇國際與英皇文化產業以及彼等各自股東整體之利益。

## 獨立財務顧問之意見

由於租賃協議之年期超過 3 年，根據上市規則第 14A.52 條，英皇國際及英皇文化產業已共同委聘北京證券為獨立財務顧問，以出具下列獨立意見：

北京證券在根據上市規則第 14A.52 條達致其獨立意見時已考慮以下因素：

- (a) 英皇國際為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。該物業乃該業主於香港持有之投資物業，以賺取租金收入。英皇文化產業為一家投資控股公司，而其附屬公司主要從事娛樂、媒體及文化發展業務（尤其在大中華地區），其業務包括(i)影院發展及運營；(ii)電影、電視節目及其他媒體相關項目之投資及製作；(iii)各類文化活動之投資；及(iv)證券投資。

- (b) 該物業定位於一幢新的影院綜合大樓，設有影院營運及相關業務，包括銷售餐飲及相關產品（如書籍、音樂、工藝品、紀念品及印刷品）。電影院是一個擁有獨樹一幟娛樂設施的地方，顧客樂意遠道而來從而建立穩定的客戶流量。該租戶為英皇文化產業之間接全資附屬公司，具有營運影院經驗，將成為經營該影院綜合大樓之主要錨定租戶。由於該租戶預計會投入大量的初始投資及設置成本以在該物業建立影院，為了吸引該租戶經營電影院，該業主向該租戶提供較長期租賃以確保將初始設置成本返還給影院。
- (c) 截至 2016 年 12 月 31 日止 6 個月，英皇文化產業之電影業務收入約佔總收入之 44.6%。因此，該租戶簽訂租賃協議可進一步為英皇文化產業在電影發展和營運方面的業務發展提供一個平台。此外，根據租賃協議，長期租賃將允許該租戶鎖定該物業於黃金地段，並投資建立有利於吸引客戶的環境的影院，從而創造穩定的收入來源以及歸屬於該租戶的現金流入，以及為向該業主支付的營業額租金作出貢獻。

除上述因素外，在考慮年期超過 3 年的影院業務營運租賃是否符合一般商業慣例時，北京證券亦已對有影院業務的聯交所上市公司進行調查。特別是北京證券從天馬影視文化控股有限公司（股份代號：1326），該公司為一間主要從事電影及電視劇製作、發行和電影權利許可，電影放映，後期製作，及廣告、市場推廣及出版業務。從該公司之年報中得悉，該公司在香港租賃電影院的業務年期超過 3 年的影院業務營運租約，租期介乎 10 年至 15 年。此外，北京證券已審閱英皇文化產業在其他獨立第三方就影院營運訂立的租約（「**樣本租約**」）及注意到樣本租約的年期通常超過 3 年，租期介乎 10 年至 15 年。

鑒於上文所述，北京證券認為，由於較長期租賃對英皇國際及英皇文化產業均有利，且影院業務營運租期超過 10 年屬行業慣例，因此英皇國際及英皇文化產業訂立年期超過 3 年的租賃協議乃屬合理。

經考慮上文所述的主要因素，北京證券認為英皇國際及英皇文化產業訂立年期超過 3 年的租賃協議屬於一般商業慣例。

## 一般資料

泰美為英皇國際之間接全資附屬公司。冠頌為英皇文化產業之間接全資附屬公司。由於英皇國際及英皇文化產業均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，冠頌乃英皇國際之關連人士，而泰美乃英皇文化產業之關連人士。因此，租賃協議均構成英皇國際及英皇文化產業之一項持續關連交易。

英皇國際主席陸小曼女士為 AY Trust 合資格受益人之聯繫人，故彼視作於該交易中擁有權益，並已就英皇國際之有關董事會決議案放棄投票。

英皇文化產業執行董事楊政龍先生為 AY Trust 合資格受益人之一，故彼視作於該交易中擁有權益，並已就英皇文化產業之有關董事會決議案放棄投票。

由於參考英皇國際及英皇文化產業之年度上限總額計算之適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章，租賃協議須遵守公告、匯報及年度審閱之規定，惟獲豁免取得英皇國際及英皇文化產業各自股東之批准。

## 本公告採用之詞彙

「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust，由楊受成博士創立之酌情信託
「北京證券」	指	北京證券有限公司，為證券及期貨條例(香港法例第571章)項下的持牌法團，可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，其獲委任為就上市規則第14A.52條而言的獨立財務顧問
「英皇文化產業」	指	英皇文化產業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「英皇文化產業年度上限」	指	於截至 2018 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 30 日止各年度，該租戶根據租賃協議應付租金之最高金額
「英皇國際」		英皇集團(國際)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市

「英皇國際年度上限」	指	於截至 2018 年 3 月 31 日至 2024 年 3 月 31 日止各年度及（假設續租權獲行使）於截至 2024 年 3 月 31 日至 2030 年 3 月 31 日止各年度，該業主根據租賃協議應收租金之最高金額
「港元」	指	港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區政府
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「冠頌」或「該租戶」	指	冠頌有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為英皇文化產業之間接全資附屬公司
「該物業」	指	香港新界屯門屯利街 2 號新都大廈 2 樓（第 3 層）301 及 302 號舖（稱影院區域）與 305B 及 305C 號舖
「平方尺」	指	平方尺
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	泰美（作為業主）與冠頌（作為租戶）於 2017 年 8 月 24 日就該物業之租賃而訂立之租賃協議
「泰美」或「該業主」	指	泰美有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
英皇集團（國際）有限公司  
主席  
陸小曼

承董事會命  
英皇文化產業集團有限公司  
主席  
范敏嫦

香港，2017 年 8 月 24 日

於本公告日期，英皇國際之董事會成員為：

非執行董事： 陸小曼女士

執行董事： 黃志輝先生  
范敏嫦女士  
張炳強先生

獨立非執行董事： 鄭嘉裕女士  
黃德明先生  
陳漢標先生

於本公告日期，英皇文化產業之董事會成員為：

執行董事： 范敏嫦女士  
黃志輝先生  
楊政龍先生  
許佩斯女士  
利雅博先生

獨立非執行董事： 伍海于先生  
陳嬋玲女士  
何達權先生